Решение по жалобе ЗАО «Сиеста» на действия ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске» - организатора аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Бежицкая, для усадебной застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами с приквартирными участками

02 апреля 2013 г. г. Брянск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия), в составе:

Председателя Комиссии:

<…> – заместителя руководителя – начальника отдела госзаказов и контроля в сфере ЖКХ Брянского УФАС России;

Членов Комиссии:

<…> – начальника отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<…> – главного специалиста-эксперта отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<…> – государственного инспектора отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<…> – ведущего специалиста-эксперта отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами,

в присутствии:

<…> – начальника юридического отдела, представителя ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске» - организатора аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Бежицкая, для усадебной застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами с приквартирными участками (далее по тексту - аукцион), действующей на основании доверенности от 30.01.2013 г.;

<…> – представителя заявителя ЗАО «Сиеста», действующего на основании доверенности от 28.03.2013г.;

<…> – представителя Брянской городской администрации, без надлежащим образом оформленных полномочий;

рассмотрев поступившую жалобу ЗАО «Сиеста» на действия ГАУ

«Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске» - организатора аукциона, установила:

Брянская городская администрация в соответствии со статьей 45 Устава города Брянска обладает полномочиями по управлению и распоряжению в установленном порядке имуществом, находящимся в муниципальной собственности. Аукционная документация для проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в целях его комплексного освоения утверждена Брянской городской администрацией в лице и.о. Главы города Брянска <…>. Организатором аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Бежицкая, для усадебной застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами с приквартирными участками, определено ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске».

01.03.2013 г. в официальном периодическом печатном издании - газете «Брянск» № 08д(686) и на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», определенном для размещения информации о проведении аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства - www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт РФ - www.torgi.gov.ru) , организатором аукциона - ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске» размещено извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Бежицкая, для усадебной застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами с приквартирными участками (номер извещения на официальном сайте РФ - www.torgi.gov.ru – 010313/0064523/01).

В соответствии с вышеуказанным извещением о проведении аукциона определена дата и время проведения аукциона – 30.04.2013 г. в 11-00 ч., дата и время окончания приема заявок и документов – 25.04.2013 г. в 11-00 ч.

Заявитель отмечает в жалобе, что действия организатора аукциона нарушают порядок проведения аукциона, предусмотренный статьями 38.1, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно:

1. Извещение о проведении аукциона содержит перечень документов, представляемых претендентами для участия в аукционе, среди которых документы, не предусмотренные законодательством:

- банковская гарантия на сумму арендной платы за весь период аренды земельного участка – 23 962 091 руб.;

- эскиз застройки территории с технико-экономическими показателями и объемами и этапами строительства будущих объектов, утвержденный Управлением по строительству и развитию территории города Брянска.

2. Опубликованный проект договора аренды вступает в противоречие с извещением о проведении аукциона, так как, в отличие от опубликованного проекта договора аренды, в извещении о проведении аукциона содержатся

сведения о наличии обеспечения исполнения обязательств в виде банковской гарантии на сумму арендной платы за весь период аренды земельного участка – 23 962 091 руб.

Представитель заявителя ЗАО «Сиеста» <…> поддержал доводы, изложенные в жалобе.

Представитель организатора аукциона <…> не согласилась с доводами жалобы и по существу пояснила следующее:

1. Основанием для проведения аукциона на право на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Бежицкая, является постановление Брянской городской администрации от 07.02.2013 г. № 238-п «О выставлении на аукцион права на заключение договора аренды, находящегося в муниципальной собственности земельного участка». Между ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске» и Брянской городской администрацией заключено соглашение о взаимодействии от 07.02.2013 г., согласно которому на ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске» - организатор аукциона возложена обязанность по разработке аукционной документации, а ее утверждение осуществляет Брянская городская администрация. Таким образом, организатор аукциона при проведении аукциона должен руководствоваться содержанием утвержденной Брянской городской администрацией аукционной документацией, в состав которой включено извещение о проведении аукциона, содержащее перечень документов, представляемых претендентом для участия в аукционе. Указанный перечень содержит, в том числе, банковскую гарантию на сумму арендной платы за весь период аренды земельного участка – 23 962 091 руб. и эскиз застройки территории с технико-экономическими показателями и объемами и этапами строительства будущих объектов, утвержденный Управлением по строительству и развитию территории города Брянска.
2. Согласно пункту 5 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе заявители представляют также документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе. Рассмотрение поступивших заявок и документов претендентов на участие в аукционе возложено на комиссию, утвержденную распоряжением Брянской городской администрации. Вместе тем, непосредственное решение вопросов землепользования и застройки в городе Брянске осуществляет Управление по строительству и развитию территории города Брянска, которое, в отличие от указанной комиссии, обладает правом осуществить проверку соответствия предложений по планировке, межеванию и застройке территории правилам землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования. В связи с данными обстоятельствами в извещении за № 010313/0064523/01 о проведении аукциона содержится требование о представлении документов, содержащих предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение

договора аренды которого приобретается на аукционе, включающих эскиз застройки территории с технико-экономическими показателями и объемами и этапами строительства будущих объектов, утвержденного Управлением по строительству и развитию территории города Брянска. При этом представление указанных документов претендентами на участие в аукционе не влечет дополнительных расходов с их стороны.

Комиссия, заслушав всех участников жалобы, изучив извещение о проведении аукциона, обозрев представленные оригиналы документов, поданных заявителем для участия в аукционе, включая оригинал заявки, представленные копии документов: журнала регистрации заявок по аукциону по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Бежицкая, для усадебной застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами с приквартирными участками, аукционную документацию, утвержденную Брянской городской администрацией, и иные материалы жалобы, пришла к следующим выводам:

1. Брянской городской администрацией, утверждающей аукционную документацию и организатором аукциона - ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске», осуществившим разработку аукционной документации, в состав которой входит извещение, нарушены требования пункта 6 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 5 настоящей статьи и в пункте 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку в извещении о проведении аукциона за № 010313/0064523/01 необоснованно установлено требование о предоставлении претендентами на участие в аукционе следующих документов:

- банковской гарантии на сумму арендной платы за весь период аренды земельного участка – 23 962 091 руб.;

- эскиза застройки территории с технико-экономическими показателями и объемами и этапами строительства будущих объектов, утвержденного Управлением по строительству и развитию территории города Брянска.

В силу пункта 12 ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона вправе установить требование о предоставлении претендентами на участие в аукционе следующих документов:

- заявки на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;

- копий документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);

- документов, подтверждающих внесение задатка;

- документов, содержащих предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе.

Как следует из вышеуказанных норм банковская гарантия не входит в перечень

обязательных документов, при этом согласно статье 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться банковской гарантией, предусмотренной законом или договором. Обязательства по договору возникают между сторонами договора в момент его заключения, соответственно установление требования о представлении банковской гарантии должно распространяться на победителя аукциона при заключении договора аренды земельного участка.

В соответствии с пунктом 5 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории должны соответствовать правилам землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе. Указанные правила утверждены Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 28.05.2008 № 991 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Брянск (для части территории муниципального образования)» (далее – Правила землепользования и застройки).

Правила землепользования и застройки, а также вносимые в них изменения и дополнения публикуются в муниципальной газете «Брянск», являющейся официальным источником опубликования муниципальных правовых актов города Брянска.

Газета «Брянск» также размещается в электронном виде на официальном сайте города Брянска: www.site.bryansk032.ru.

Следовательно, Правила землепользования и застройки являются общедоступными для ознакомления претендентами на участие в аукционе для подготовки соответствующих предложений по планировке, межеванию и застройке территории с учетом правил землепользования и застройки и нормативов градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе.

Кроме того, согласно извещению за № 010313/0064523/01 комиссия, утверждается распоряжением Брянской городской администрации для рассмотрения заявок и документов претендентов на участие в аукционе вправе привлечь для участия в заседании комиссии по рассмотрению заявок экспертов для оценки документов, представленных в заявках претендентов и отбора участников аукциона, при этом пункт 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации содержит указание на предоставление претендентами для участия в аукционе лишь предложений по планировке, межеванию и застройки, что не заменяет собой понятие, предусмотренное Главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, документации по планировке территории.

Согласно части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории в границах земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены договоры аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. В рамках подготовки документации по планировке территории главой местной администрации утверждается проект планировки территории и проект межевания. Таким образом, подготовка документов застройки территории

с технико-экономическими показателями и объемами и этапами строительства будущих объектов должна осуществляться уже победителем аукциона в рамках выполнения условия комплексного освоения, указанного в извещении №010313/0064523/01 – подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, максимальных срок для подготовки которого установлен 6 месяцев.

2.Отсутствие в опубликованном проекте договора аренды способа обеспечения исполнения обязательства, указанного в извещении о проведении аукциона, в рассматриваемом случае не затронуло права заявителя ЗАО «Сиеста» - претендента на участие в аукционе. Вместе с тем, согласно статье 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться банковской гарантией, предусмотренной законом или договором. Таким образом, в проекте договора необходимо указывать информацию о способе обеспечения обязательства, аналогичную извещения о проведении аукциона.

На основании вышеизложенного Комиссия, руководствуясь ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ЗАО «Сиеста» на действия Брянской городской администрации, ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске» обоснованной.
2. Признать в действиях Брянской городской администрации, ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске» факт нарушения пункта 6 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившийся в необоснованном установлении требования о представлении претендентами на участие в аукционе документов для участия в аукционе, не предусмотренных указанной нормой.
3. Выдать Брянской городской администрации, ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации аукциона. Нарушение устранить путем:

   - разработки ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске» изменений в содержание извещения о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Бежицкая, для усадебной застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами с приквартирными участками, и в содержание аукционной документации для проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в целях его комплексного освоения с учетом требований пункта 6 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации и настоящего решения Брянского УФАС России;

   - утверждения изменений в аукционную документацию для проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в целях его комплексного освоения Брянской городской администрацией;

- размещения ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске» на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru и в официальном периодическом печатном издании газета «Брянск» утвержденных изменений в извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Бежицкая, для усадебной застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами с приквартирными участками, определив дату проведения аукциона таким образом, чтобы срок размещения указанного извещения составлял не менее 30 дней, в соответствии с положениями пункта 9 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации;

- уведомления ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске» претендентов на участие в аукционе, подавших заявки, о внесенных изменениях в извещение и аукционную документацию о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Бежицкая, для усадебной застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами с приквартирными участками, возврата документов, в том числе заявок, задатков для участия в аукционе и о возможности подать новые документы для участия в аукционе с учетом внесенных изменений в извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Бежицкая, для усадебной застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами с приквартирными участками.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии: <…>

Члены Комиссии: <…>

<…
>

<…>

<…>

Предписание

о совершении действий, направленных на устранение

нарушений порядка организации аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл.,

г. Брянск, ул. Бежицкая, для усадебной застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами с приквартирными участками

02 апреля 2013г. г. Брянск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

<…> – заместителя руководителя – начальника отдела госзаказов и контроля в сфере ЖКХ Брянского УФАС России;

Членов Комиссии:

<…> – начальника отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<…> – главного специалиста-эксперта отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<…> – государственного инспектора отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<…> – ведущего специалиста-эксперта отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами,

в присутствии:

<…> – начальника юридического отдела, представителя ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске» - организатора аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Бежицкая, для усадебной застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами с приквартирными участками, действующей на основании доверенности от 30.01.2013 г.;

<…> – представителя заявителя ЗАО «Сиеста», действующего на основании доверенности от 28.03.2013 г.;

<…> – представителя Брянской городской администрации, без надлежащим образом оформленных полномочий;

по итогам рассмотрения жалобы ЗАО «Сиеста» на действия ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске» - организатора аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Бежицкая, для усадебной застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами

с приквартирными участками в части нарушения порядка проведения аукциона, предусмотренного статьями 38.1, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Брянской городской администрации, ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске» устранить нарушение пункта 6 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, путем:

- разработки ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске» изменений в содержание извещения о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Бежицкая, для усадебной застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами с приквартирными участками, и в содержание аукционной документации для проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в целях его комплексного освоения с учетом требований пункта 6 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации и решения Брянского УФАС России от 02.04.2013 г. № 2915;

- утверждения изменений в аукционную документацию для проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в целях его комплексного освоения Брянской городской администрацией;

- размещения ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске» на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», определенном для размещения информации о проведении аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства - www.torgi.gov.ru и в официальном периодическом печатном издании газета «Брянск», утвержденных изменений в извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Бежицкая, для усадебной застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами с приквартирными участками, определив дату проведения аукциона таким образом, чтобы срок размещения указанного извещения составлял не менее 30 дней, в соответствии с положениями пункта 9 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации;

- уведомления ГАУ «Многофункциональный центр предоставления услуг в г. Брянске» претендентов на участие в аукционе, подавших заявки, о внесенных изменениях в извещение и аукционную документацию о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Бежицкая, для усадебной застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами с приквартирными участками, возврата документов, в том числе заявок, задатков для участия в аукционе и о возможности подать новые документы для участия в аукционе с учетом внесенных изменений в извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Бежицкая, для усадебной застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами

с приквартирными участками.

Предписание исполнить в срок до 19 апреля 2013 г.

О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган в течение 3 дней со дня его исполнения.

Председатель Комиссии: <…>

Члены Комиссии: <…>

<…>

<…>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.